Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg

Kendelse

Den 8. februar 2024

Sagsnr. 2023-163705

Sagens parter:

Ejer: lodsejer

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: adresse 1

5466 Asperup

(Lb.nr. 1)

Mod

Anlægsmyndighed: Middelfart Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen forhøjer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om erstatningsfastsættelse i forbindelse med Middelfart Kommunes ekspropriation af arealer til brug for etablering af en cykelsti mellem Asperup og Brenderup.

Torsdag den 8. februar 2024, ca. kl. 11:10 samledes Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg på 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer landmand Hans Erik Nellegård og landmand Peter From-Eriksen, samt de for denne

sag kommunalt udpegede medlemmer ejendomsmægler og valuar Hans Henrik Andersen og advokatsekretær Majbrit Rasmussen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Fyn, Sønderjylland og Esbjerg ved e-mail af 15. november 2023 fra lodsejers repræsentant. Lodsejer var ikke til stede under besigtigelsen, men deltog under udveksling af synspunkter. Lodsejer var repræsenteret af chefkonsulent Ole Kirk og advokatfuldmægtig Cecilie Meinert fra Landbrug og Fødevarer F.m.b.A.

Anlægsmyndigheden gav møde ved projektleder Ditte Sejerup samt landinspektør Tina Jervelund, fra Geopartner Landinspektører A/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ifølge Tingbogen er matr.nr. 1 en del af en samlet landbrugsejendom. Matr.nr. 1 har et areal på 77.554 m^2, heraf vej 0 m^2. Den samlede ejendom har et areal på 92.080 m^2, heraf vej 0 m^2. Ejendommen er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 vurderet til en samlet ejendomsværdi på 2.500.000 kr., heraf grundværdi 505.500 kr.

Byrådet i Middelfart Kommune besluttede den 6. marts 2023 at eksproprierer areal til brug for etablering af en cykelsti mellem Asperup og Brenderup. I den forbindelse fik matr.nr. 1 permanent eksproprieret et areal på 2.538 m^2 beliggende på en dæmningsstrækning samt et midlertidigt arbejdsareal på 302 m^2.

I forbindelse med etablering af cykelstien er der mellem lodsejer og kommunen under åstedsforretningen den 25. og 26. januar 2023 bl.a. aftalt følgende:

- Kommunen etablerer en passage over bækken på matriklen, så dyrene kan passere fra den nordlige til den sydlige side af cykelstien uden at skulle gå på cykelstien.
- Kommunen etablerer et levende hegn af tjørn eller lignede som værn mod arealet syd for cykelstien på lodsejers side af det nye skel med en åbning til brug for landbrugsmaskiner.
- Kommunen etablerer et fast hegn med en bom eller låge langs cykelstien på lodsejers areal.
- Kommunen sikrer at stien, på arealet hvor landbrugsmaskiner skal passere, har en styrke, der kan håndtere kørsel af landbrugsmaskiner.
- Kommunen flytter brønd og vandingsanlæg til dyrene ved overgangen fra mark til skov samt dyrehegnet langs det gamle tracé.

Cykelstien bliver etableret tværs igennem matriklen på en dæmningsstrækning, hvor der tidligere har været en jernbane.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- KENDELSE: Taksationskommissionen for Fyns kendelse af 9. oktober 2023 - fremsendt 9. november 2023
- KLAGE: E-mail af 15. november 2023 fra lodsejers repræsentant

- Byrådsbeslutning af 30. september 2019 vedr. igangsættelse af projektet
- Indvarsling til åstedsforretning af 21. december 2022
- Arealfortegnelse
- Ekspropriationsplan kort 1
- Ekspropriationsplan kort 2
- Tingbogsattest af 13. december 2022
- Protokol over åstedsforretning den 25. og 26. januar 2023
- Indsigelser i henhold til åstedsforretningen – brev fra lodsejer
- Ekspropriationsbeslutning af 6. marts 2023
- Meddelelse om ekspropriationsbeslutning af 13. marts 2023
- Erstatningstilbud
- Lodsejers erstatningskrav – brev af 4. oktober 2023 fra lodsejers repræsentant
- Supplerende indlæg af 18. januar 2024 fra lodsejers repræsentant
- Overtaksationskommissionen for Vejle og en del af Ringkøbings amtsrådskreds kendelse af 3. september 1993 i sag nr. 727/1992 – udleveret under udveksling af synspunkter

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 9. oktober 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 9. oktober 2023:

"Driftsforstyrrelser:

Som det fremgår af ovenstående oplysninger fra Kommunes repræsentanter, var det oprindeligt planen, at projektet skulle igangsættes i foråret 2023, men blev af forskellige årsager udskudt et års tid og nu med forventet færdiggørelse i slutningen af sommeren 2024. Denne udskydelse beror alene på Kommunens forhold og har grundet manglende underretning til dels betydet, at lodsejer ikke som normalt har eller vil kunne udsætte kvæg til græsning og opfedning på ejendommens marker. Dette har medført - og vil også i 2024 medføre - et driftsmæssigt indtægtstab, der ifølge lodsejer vil beløbe sig til i alt 40.000 kr. Dog er der i dette beløb ikke taget hensyn til, at der på arealet har og vil være en produktion og indtægt fra græsdyrkning.

Henset hertil finder Taksationskommissionen, at der for de således påførte driftsforstyrrelser og heraf følgende indtægtstab bør tillægges lodsejer en erstatning, der i mangel af egentlig dokumentation for tabets størrelse passende, og til dels skønsmæssigt, fastsættes til 20.000 kr.

Jagtforringelse:

Det henstår uoplyst, i hvilket omfang og med hvilket udbytte der gennem årene har været drevet jagt på ejendommen.

Dog er der mellem lodsejer og Kommunen enighed om, at der ved ekspropriationen og anlæggelsen af den omhandlede cykelsti vil ske en jagtforringelse, der som udgangspunktet, og ved totalt bortfald af jagten, skal erstattes med 750 kr. pr. hektar x 10.

Spørgsmålet er derfor i hvilket arealmæssigt omfang, henholdsvis i hvilken grad, jagten kan antages at blive forringet ved anlæggelsen og brugen af den omhandlede cykelsti.

Efter det foreliggende må det efter Taksationskommissionens opfattelse anses for utvivlsom, at der ved etableringen og brugen af cykelstien vil ske en vis forringelse af jagten på et areal, der i hvert fald udgør de 3,6 hektar, som Kommunen har anslået.

I hvilken grad jagten på dette areal - navnlig af sikkerhedsmæssige årsager - vil blive forringet eller begrænset må til dels bero på et skøn baseret på de i sagen foreliggende oplysninger samt det under besigtigelsen konstaterede. Ud fra dette finder Taksationskommissionen, at jagtforringelsen passende bør erstattes med et skønsmæssigt fastsat beløb på 30.000 kr.

Fraskæring af arealet syd for stien:

Som det fremgår af sagen, er der ydet lodsejer en af hende accepteret erstatning på 23.000 kr. for mistet græsning og/eller begrænset anvendelse af et 0,2 hektar stort areal - græsmark - nord for stien og ned mod hendes beboelsesejendom. Dette er navnlig begrundet i det faktum, at det ved anlæggelsen af cykelstien og den ovenfor omtalte afskærmning langs denne ikke længere vil være muligt for kreaturerne at passere frit hen over det tidligere banetracé og ind på de græsningsarealer, der er beliggende syd for stien.

Adgangen til de sidstnævnte arealer kan dog ikke anses for afskåret, idet lodsejer uhindret kan tilgå eller har adgang til disse ad den fællesvej, der er anlagt mellem hovedejendommen og frem til matr.nr. 1 *Herfra vil der ifølge den under åstedsforretningen indgåede aftale blive etableret en passage over den på stedet værende bæk, således at de græssende kreaturer frit kan bevæge sig ind på den tilstødende mark, matr.nr.* 2

Taksationskommissionen finder derfor ikke, at der er sket nogen egentlig og erstatningsberettigende "fraskæring af arealet syd for stien", således som påstået af lodsejer.

Tab af herlighedsværdier:

Ekspropriationen og anlæggelsen af den omhandlede cykelsti sker på det gamle banetracé, der er beliggende flere hundrede meter fra hovedejendommen samt den omkring beboelseshuset anlagte have.

Ifølge lodsejer vil cykelstien medføre, at hendes ejendom mister en del af sin nuværende herlighedsværdi, idet hun for fremtiden skal dele den glæde, det angiveligt er for hende og andre - i fred og ro - at gå rundt og nyde udsigten over det smukke landskab, med offentligheden. Den påberåbte herlighedsværdi, der relaterer sig til ejendommens marker, skov og dyrkningsarealer, vil således blive bevaret med den ændring, at de personer, der - antageligt i et noget begrænset og sæsonbetinget omfang - sporadisk passerer forbi på cykelstien, også vil få glæde af områdets skønhed.

Der er ikke ved syn og skøn eller på nogen anden måde tilvejebragt oplysninger, der dokumenterer eller sandsynliggør, hvorvidt og i hvilket omfang, den beskrevne

ændring vil medføre et sådant tab af herlighedsværdi, at dette har indvirkning på ejendommens værdi i handel og vandel.

Når hertil kommer, at det ifølge naturbeskyttelseslovens bestemmelser allerede i dag er tilladt private - under nærmere angivne forudsætninger og med fornøden hensyntagen til blandt andet landbrugsproduktionen og den private ejendomsret - at gå og cykle på veje og stier i det åbne land, herunder på marker og græsningsarealer samt markstier m.v., finder Taksationskommissionen ikke, at der ved ekspropriationen og anlæggelsen af den omhandlede cykelsti er eller vil blive påført lodsejer et erstatningsberettigende tab af ejendommens herlighedsværdi.

Arealerstatning og øvrige erstatningskrav:

Da der mellem lodsejer og Kommunen er enighed om de under punkt 1, 2, 3, 4 og 7 angivne erstatningsposter, tillægges der lodsejer - inklusive regulering af ejendomsskat - en erstatning på i alt 125.000 kr. med tillæg af en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen og frem til betaling sker, jf. vejlovens § 120.

Det bemærkes, at det henstår uoplyst, hvorvidt og/eller i hvilket omfang, erstatningen skal tillægges moms. Hvis det senere måtte vise sig, at der i et eller andet omfang skal svares moms af erstatningen - og dersom lodsejer og Kommunen ikke kan nå til enighed om dette spørgsmål - vil sagen på ny kunne indbringes for Taksationskommissionen med henblik på stillingtagen hertil.

Omkostninger til sagkyndig bistand

Det er under sagen ubestridt, at lodsejer har afholdt eller vil få udgifter til advokat og anden sagkyndig bistand. Henset hertil finder Kommissionen, at der i medfør af vejlovens § 110 bør tillægges ham en passende, og skønsmæssigt fastsat, godtgørelse på 15.000,00 kr. til dækning af disse udgifter.

Der er herved lagt vægt på sagens omfang og karakter samt det nu opnåede resultat, henholdsvis af chefjuristen tillige repræsenterer, og er tillagt honorar vedrørende, andre lodsejere med helt eller delvist ligeartede problemstillinger.

På baggrund af ovenstående, og idet der efter Taksationskommissionens opfattelse herved er ydet lodsejer fuldstændig erstatning i forbindelse med den af Middelfart Kommune foretagne ekspropriation,

b e s t e m m e s :

Der tilkommer ejeren af matr.nr. 1 , lodsejer ,
en samlet erstatning på 125.000 kr. i anledning af Middelfart Kommunes ekspropriation af en del af nævnte ejendom.

Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen og frem til betaling sker.

Endvidere tillægges der lodsejer en godtgørelse på 15.000 kr. til dækning af afholdte udgifter til sagkyndig bistand.

De i vejlovens § 111, stk. 2, 2. punktum, nævnte omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen afholdes af Middelfart Kommune."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at den samlede erstatning forhøjes til 375.000 kr. Lodsejeren påstod derudover erstatning til sagkyndig bistand ved begge kommissioner sat til 40.000 kr. samt 500 kr. for fremmøde ved åstedsforretningen.

Lodsejerens repræsentant gjorde gældende, at erstatningen specificeres således:

Arealafståelse 2.538 m^2 á 17 kr.	43.146 kr.
Midlertidigt arbejdsareal 302 m^2 á 10 kr.	3.020 kr.
Begrænset anvendelse af mark på ca. 0,2 ha nord for stien	23.000 kr.
Udgifter til ændring af markkort	2.500 kr.
Fraskæring af arealet syd for stien	90.000 kr.
Driftsforstyrrelse i anlægsfasen	40.000 kr.
Jagtforringelse på 9,2 ha á 750 kr. kapitaliseret til	70.000 kr.
Tab af herlighedsværdi og regulering af ejendomsskat	100.000 kr.
Erstatnings i alt (371.666 kr.) og afrundet til	375.000 kr.

Dertil kommer 500 kr. for fremmøde ved åstedsforretningen og 40.000 kr. for sagkyndig bistand.

Lodsejers repræsentant påpegede, at der mellem anlægsmyndigheden og lodsejer er enighed om arealprisen for arealafståelsen og det midlertidige arbejdsareal, udgifter til ændring af markkort samt erstatning for begrænset anvendelse af mark på ca. 0,2 ha nord for stien. Repræsentanten forklarede, at der mellem anlægsmyndigheden og lodsejer er uenighed om fraskæring af arealet syd for stien, driftsforstyrrelse i anlægsfasen, jagtforringelse og tab af herlighedsværdi.

Lodsejers repræsentant anførte, at lodsejer ud over den berørte matrikel også ejer en tilstødende matrikel nord for stien, samt at begge matrikler har været benyttet af lodsejers kreaturer. Repræsentanten forklarede, at kreaturerne har krydset stiarealet frit imellem matriklerne, samt at begge matrikler har været indhegnet inklusive stien. Repræsentanten påpegede yderligere at landbrugsmaskiner kørte tværs over stien fra arealet nord for stien og hen på samtlige lodsejers arealer ved behov, da dette har været den mest nærliggende tilkørsel til arealerne. Repræsentanten gjorde gældende, at anlæg af cykelstien medfører en fraskæring af arealet syd for stien. Repræsentanten bemærkede, at tilkørsel til arealerne fremover skal ske via naboens markvej og hen langs cykelstien.

Lodsejers repræsentant fremførte, at projektet er forsinket. Repræsentanten påpegede, at forsinkelsen har resulteret i, at lodsejer har haft en tabt indtægt ved salg af slagtekvæg i 2023 og 2024. Repræsentanten forklarede, at lodsejer ikke kan sætte kreaturer på arealet før end projektet, og derved tilgangen til arealet, er færdigt, hvorfor udsætning og efterfølgende salg af slagtekvæg, og den derved opnåede indtægt, ikke har været muligt. Lodsejers repræsentant påpegede yderligere, at arealerne er for små til at slå hø på, da udgifterne ved brug af en maskinstation vil være for store kontra indtægten ved salg af hø.

Lodsejers repræsentant gjorde gældende, at ejendommen er meget smuk og naturlig. Repræsentanten forklarede, at lodsejer kunne gå fra beboelsen, hen over stien og

ned til søen og skoven for at drive jagt. Repræsentanten påpegede, at dette ikke længere er muligt dels på grund af afstanden til cykelstien og risikoen ved jagt for færdslen på stien, men samtidig også da lodsejer ikke længere kan krydse cykelstien med et ladt skydevåben. Grundet dette påstod repræsentanten, at jagten på arealet fuldstændigt fraskrives.

Lodsejers repræsentant fremførte slutteligt, at ejendommen har været fuldstændig indhegnet og derved ligget helt uforstyrret hen. Repræsentanten påpegede, at offentligheden nu kan krydse tværs gennem ejendommen, som derved mister en betydelig herlighedsværdi.

Lodsejer forklarede, at der ikke er dyrket hø på arealerne, da hun ikke har maskinerne til drift eller læsning af hø, samt at det er svært at sælge høet.

Lodsejer påpegede yderligere, at hun ikke havde købt ejendommen, hvis banestien havde ligget der dengang. Lodsejer forklarede, at roen, freden og naturen er det hun værdsætter mest ved ejendommen, hvilket vil forsvinde ved anlæg af cykelstien tværs gennem ejendommen.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremførte, at de har forsøgt at finde løsninger for kreaturernes adgang til marken og over bækken hen til lodsejers anden matrikel, så hele arealet kan blive tilgængeligt for kreaturerne. Anlægsmyndigheden forklarede, at de vil anlægge en tilgang til lodsejers anden matrikel over bækken for kreaturerne. Anlægsmyndigheden forklarede yderligere, at de vil forstærke og gøre cykelstien bredere, for at der kan være tilgang for landbrugsmaskiner til arealerne, samt tilføje en låge eller bom for tilgang af landbrugsmaskiner tværs over cykelstien.

Anlægsmyndigheden påstod, at der ikke sker en fraskæring af arealet syd for stien, da der fortsat vil være tilgang til arealerne med landbrugsmaskiner.

Anlægsmyndigheden henviste til Overtaksationskommissionen for Vejle og en del af Ringkøbings amtsrådskreds kendelse af 3. september 1993 i sag nr. 727/1992, som anlægsmyndigheden har taget afsæt i ved udmåling af arealet benyttet til fastsættelse af erstatning for jagforringelse. Anlægsmyndigheden forklarede, at de har målt 100 m fra kanten af cykelstien og ud i matriklen, hvilket er et areal på 3,6 ha, jf. ovenstående kendelse. Anlægsmyndigheden påstod fastholdelse af arealet for jagtforringelse, men at graden af jagtforringelsen må være op til overtaksationskommissionen at fastlægge.

Anlægsmyndigheden gjorde gældende, at ejendommen er en landbrugsejendom med drift af dyr, hvorfor der ikke kan lægges vægt på tabt herlighedsværdi i erstatningsfastsættelsen.

Slutteligt anerkendte anlægsmyndigheden, at der ikke har været drift af dyr i 2023, men påpegede samtidig at lodsejer kunne have ringet til anlægsmyndigheden og forhørt sig om tidsperspektivet for projektet.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens afgørelse bør ændres, således at den samlede erstatning forhøjes til 207.166 kr.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at der er grundlag for at ændre den af taksationskommissionen fastsatte arealpris, ligesom erstatningsbeløbene vedrørende arbejdsareal, begrænset brug af mark samt nye markkort kan tiltrædes.

Overtaksationskommissionen finder, at der sker en væsentlig forringelse af jagten, men finder ikke grundlag for at forhøje det af taksationskommissionen fastsatte beløb på 30.000 kr.

Overtaksationskommissionen kan tiltræde, at der ydes ejeren en erstatning på 40.000 kr. for driftsforstyrrelse i anlægsfasen i form af manglende udsætning af kvæg til græsning. Overtaksationskommissionen finder derimod ikke, at der er grundlag for at foretage fradrag for muligheden for i stedet at dyrke græs på matr. nr. 2 , idet dette næppe ville være rentabelt for ejeren, som ikke selv har materiel hertil.

Selv om der fortsat vil være fornøden adgang til arealerne syd for stien, finder Overtaksationskommissionen, at gennemskæringen af ejendommen vil indebære en del driftsulemper. Kommissionen finder endvidere, at der til ejendommen er knyttet en ikke ubetydelig naturmæssig herlighedsværdi, som delvis forstyrres ved etableringen af den offentlige sti. Det bemærkes i den forbindelse, at offentligheden ikke hidtil har haft adgang til det indhegnede område, hvor det fremtidige stianlæg vil ligge. Overtaksationskommissionen fastsætter skønsmæssigt en erstatning for øvrige ulemper, herunder for gennemskæring og tab af herlighedsværdi samt regulering af ejendomsskat på 65.000 kr.

Taksationskommissionens bemærkninger vedrørende evt. tillæg af moms kan tiltrædes.

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser tillægges der en godtgørelse på i alt 25.000 kr.

Herefter bestemmes

Erstatningen fastsættes således:

Arealafståelse 2.538 m^2 à 17 kr.	43.146 kr.
Arbejdsareal 302 m^2 à 10 kr.	3.020 kr.
Nye markkort mv	2.500 kr.
Driftsforstyrrelse	40.000 kr.
For jagtforringelse	30.000 kr.
For begrænset anvendelse af mark på ca. 0,2 ha nord for stien	23.000 kr.
For samtlige øvrige ulemper, herunder gennemskæring og tab af herlighedsværdi	65.000 kr.
For fremmøde ved åstedsforretningen	500 kr.
I alt	207.166 kr.

Godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand ved begge instanser, i alt 25.000 kr.

Erstatningen forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen, jf. lov om offentlige veje m.v., § 120. Forrentningen sker med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen.

Denne afgørelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Hans Erik Nellegård

Peter From-Eriksen

Hans Henrik Andersen

Majbrit Rasmussen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede kendelse, jf. § 121, stk. 1, i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 5. marts 2024

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

